

Von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

**Exposee zu dem  
GUTACHTEN**  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das  
**Sondereigentum (Wohnungserbbaurecht) an der Wohnung Nr. 31  
in dem Mehrfamilienwohnhaus in  
65203 Wiesbaden-Biebrich, Elsa-Brandström-Straße 42  
und dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz 31**



**Der Verkehrswert**  
für das Sondereigentum (Wohnungserbbaurecht) an der Wohnung Nr. 31 und dem  
Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. 31  
wurde zum Stichtag 28. August 2024  
ermittelt mit

rd. **251.000,00 €**

<b>Adresse:</b>	<b>65203 Wiesbaden-Biebrich, Elsa-Brandström Straße 42</b>		
<b>Ansicht des Mehrfamilienwohnhauses von Osten</b> 		<b>Hauseingangsbereich</b> 	
<b>Besichtigung am:</b>	28. August 2024	<b>Besichtigt von:</b>	Dipl.-Ing. Thomas Augustini

<b>Nutzungsart:</b>	Eigentumswohnung (Wohnungserbbaurecht) in einem Mehrfamilienwohnhaus
<b>Besitzverhältnis:</b>	Erbbaugrundbuch (Wohnungserbbaurecht) Blatt 6452: 954/10.000 Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Wiesbaden Biebrich Blatt 8472 als Belastung des Bestandsverzeichnisses unter Nr. 2 verzeichneten Grundstücks Gemarkung Biebrich Flur 72 Flurstück 70, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Wohnung.
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.315 m <sup>2</sup>
<b>Mietfläche:</b>	Wohnung im 3. Obergeschoss WF = ca. 99,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Räume:</b>	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Essdiele und Loggia
<b>Pkw-Stellplätze:</b>	Sondernutzungsrecht Pkw-Außenstellplatz Nr. 31 auf einem Doppelparker unten

<b>Objektbeschreibung: Die Wohnung Nr. 31 konnte nicht besichtigt werden!</b>	
<b>Lagemerkmale:</b>	<p><b>Ortslage:</b> Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Biebrich', ca. 5 km südlich des Stadtzentrums von Wiesbaden in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Äppelallee-Center' rd. 1,5 km nordwestlich des Objektstandorts.</p> <p><b>Verkehrslage:</b> Wiesbaden ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahnen A643, A66 und A671 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A643 liegt rd. 2 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Äppelallee'. Das Autobahndreieck 'Mainz' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Schloss Biebrich' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Wiesbaden-Biebrich'.</p>

<b>Immissionen:</b>	Das Grundstück grenzt direkt an die Elsa-Brandström-Straße und die Straße Am Parkfeld. Von den Straßen gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärm- und Abgasbelastungen von dem Straßenverkehr aus.
<b>Bauliche Anlagen:</b>	Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1972 in herkömmlicher Mauerwerks-/Stahlbetonkonstruktion errichtet. Soweit feststellbar, befand sich das Gebäude zum Wertermittlungstichtag überwiegend in einem dem Alter entsprechenden normalen Unterhaltungszustand. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen wurden in den vergangenen Jahren nur am Flachdach ausgeführt.
<b>Ausstattung:</b>	<u>Die Wohnung Nr. 31 konnte nicht besichtigt werden!</u> Für die Wohnung wird eine dem Standard des Baujahres entsprechende Ausstattung unterstellt. Wohn- und Schlafzimmer mit Laminat, Wände und Decken mit Rauhfasertapeten. Küche mit Fliesen und Fliesenspiegel. Bad/WC: im Bad eingebauter Badewanne, im Bad und WC WC-Anlage und Waschbecken in normaler Ausführung. Boden im Bad mit Fliesen und Wände gefliest. Für die Wohnung wird zum Wertermittlungstichtag ein normaler Unterhaltungs- und Renovierungszustand unterstellt. Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

<b>Objekteigenschaften:</b>	
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Sanierung:</b>	Dachsanierung
<b>Zustand:</b>	Baumängel oder Bauschäden waren in den zugänglichen Bereichen des Gebäudes nicht feststellbar.
<b>Instandhaltungszustand:</b>	Normaler Instandhaltungs- und Renovierungszustand wird unterstellt.
<b>Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:</b>	Im Wohnungsgrundbuch ist die Laufzeit des Erbbaurechts und die Zahlung des Erbbauzinses vermerkt. Es wird unterstellt, dass die Berechtigten eines Nießbrauchsrechts verstorben sind.

<b>Planungsrechtliche Gegebenheiten:</b>	
<b>Bebauungsplan:</b>	Rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. B-Plan 1970/0
<b>GRZ:</b>	zul. = 0,25 vorh. = ca. 0,24
<b>GFZ:</b>	zul. = 1,00 vorh. = ca. 0,96
<b>Bauliche Nutzung:</b>	Das Grundstück wurde angemessen mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut.
<b>Besondere Festsetzungen:</b>	Nicht bekannt

<b>Marktgegebenheiten:</b>	
<b>Vermietungsmarkt:</b>	Für die Wohnung wird eine zeitgemäße Ausstattung unterstellt. Die Lage in einem Wohngebiet wird durch die von dem Straßenverkehr ausgehenden Immissionen vergleichsweise gering beeinträchtigt. Eine nachhaltige Vermietung erscheint mit angemessenen Mieten möglich.
<b>Verwertbarkeit:</b>	Aufgrund der guten Lage, des baulichen Zustandes und der unterstellten Ausstattung erscheint eine Verwertung möglich.
<b>Leerstand:</b>	Zum Wertermittlungstichtag war die Wohnung bewohnt und vermietet.